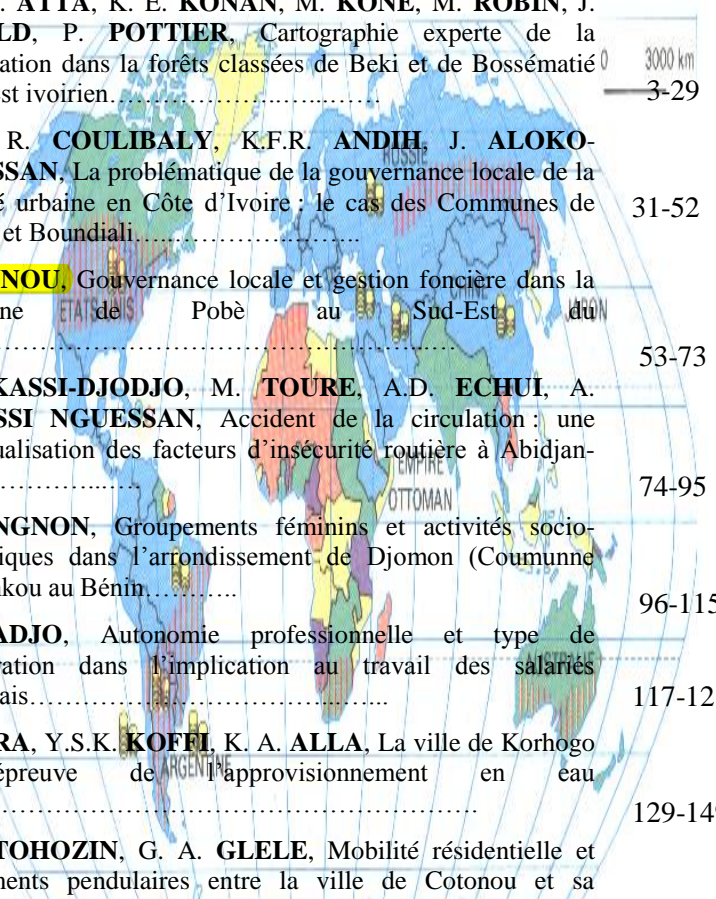


HUMANITAS

(Revue de référence du Groupe de Recherche en Sciences Humaines et Sociales, GRESHS)

15e année – n°15

décembre 2016

- 
- J.-M. K. ATTA, K. E. KONAN, M. KONE, M. ROBIN, J. OSWALD, P. POTTIER, Cartographie experte de la déforestation dans la forêts classées de Beki et de Bossématié dans l'Est ivoirien..... 3-29
 - O. Y. R. COULIBALY, K.F.R. ANDIH, J. ALOKONGUESSAN, La problématique de la gouvernance locale de la salubrité urbaine en Côte d'Ivoire : le cas des Communes de Bonoua et Boundiali..... 31-52
 - **S. ZANNOU**, Gouvernance locale et gestion foncière dans la Commune de Pobè au Sud-Est du Bénin..... 53-73
 - Irène KASSI-DJODJO, M. TOURE, A.D. ECHUI, A. KOUASSI NGUESSAN, Accident de la circulation : une contextualisation des facteurs d'insécurité routière à Abidjan-Sud..... 74-95
 - B. FANGNON, Groupements féminins et activités socio-économiques dans l'arrondissement de Djomon (Commune d'Avrankou au Bénin..... 96-115
 - A. KADJO, Autonomie professionnelle et type de rémunération dans l'implication au travail des salariés Abidjanais..... 117-128
 - K. J. KRA, Y.S.K. KOFFI, K. A. ALLA, La ville de Korhogo à l'épreuve de l'approvisionnement en eau potable..... 129-149
 - A. Y. TOHOZIN, G. A. GLELE, Mobilité résidentielle et mouvements pendulaires entre la ville de Cotonou et sa périphérie Nord-Ouest : cas du plateau d'Allada dans la Commune d'Abomey-Calavi au Sud du Bénin..... 152-173

Les Editions du GRESHS ISSN 1726 – 6688
DLBN 1199/12/2016

HUMANITAS est la revue de référence du Groupe de Recherche en Sciences Humaines et Sociales (GRESHS) de l'École Normale Supérieure
B.P. 17009, Libreville (Gabon), Tél/Fax : (+241) 73 31 59; (+241) 73 31 61
E-mail : alloghe2000@yahoo.fr/ alloghe2000@gmail.com

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION :

MEYO-ME-NKOGHE Dieudonné, PROFESSEUR TITULAIRE (CAMES)

COMITE SCIENTIFIQUE :

RENE-JOLY ASSAKO ASSAKO (Professeur, ENS, Yaoundé), CHALINE Jean Pierre (Professeur Paris IV), DESAUSTELS Jacques (Professeur Laval, Québec), EMEJULU James (Professeur UOB, Libreville), GAY Jean-Christophe (Professeur, Université de Nice, France), LAROCHELLE Marie (Professeur Laval, Québec), MBOT Emile (Professeur UOB, Libreville), MERCIER Jean Luc (Professeur ULP, Strasbourg), METEGUE N'NAH Nicolas (Professeur Titulaire UOB, Libreville), MOUKAGA Hugues (Professeur Titulaire, UOB, Libreville), NKIET Guy Martial (Professeur Titulaire, USTM, Franceville), NZINZI Pierre (Professeur Titulaire UOB, Libreville), NZE NGUEMA Fidèle Pierre (Professeur Titulaire, UOB, Libreville), ROPIVIA Marc-Louis (Professeur Titulaire, UOB, Libreville).

COMITE DE LECTURE :

GAHUNGU Patrice (Maître de conférences ENS, Libreville), BAKONG Sylvie (Maître de Conférences UOB, Libreville), OWAYE Jean François (Maître de Conférences, UOB, Libreville), OBIANG Ludovic (Directeur de Recherches, CENAREST, Libreville), Eugénie EYEANG (Maître de Conférences, ENS, Libreville), NGUEMA ENDAMNE Gilbert (Maître de Conférences, ENS, Libreville),

COMITE DE REDACTION :

MBOUMBA MBINA Roger (ENS, Libreville), ALLOGHO-NKOGHE Fidèle (ENS, Libreville), MAMBANI Jean-Bernard (ENS, Libreville), NDOUNOU Landry (ENS, Libreville), MBENGONE EKOUMA Carole (ENS, Libreville), ALLOGO OBAME Gouédard (ENS, Libreville).

Pour tout contact s'adresser à :

Fidèle ALLOGHO-NKOGHE

Les Editions du GRESHS,

Ecole Normale Supérieure,

B.P. 17009

Libreville (Gabon)

Tél : (+241) 73 31 59/00 / (+241) 07 64 54 31

GOVERNANCE LOCALE ET GESTION FONCIERE DANS LA COMMUNE DE POBE AU SUD-EST DU BENIN

Sandé ZANNOU

Université d'Abomey-Calavi, Cotonou, Bénin
Laboratoire d'Etude des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR)
Porto-Novo (Bénin).
E-mail: sandezannou@yahoo.fr

Résumé :

La gestion du foncier pose beaucoup de problèmes et constitue une préoccupation importante aux collectivités locales depuis l'avènement de la décentralisation au Bénin. Ce travail vise à analyser les incidences de la gouvernance locale sur la gestion foncière dans la commune de Pobè. L'approche méthodologique adoptée dans cette étude s'articule autour de la collecte des données, de leur traitement et l'analyse des résultats grâce au modèle SWOT. Les résultats obtenus montrent que les stratégies développées par les autorités locales dans le but de sécuriser le foncier à Pobè se limitent aux opérations de lotissement, à la formalisation des transactions foncières et à la délivrance d'actes fonciers. Les lotissements lancés à l'ère de la décentralisation ont été suspendus à l'état des lieux, sauf celui de Ossomou III lancé en 2006 qui a atteint 64 % du taux d'exécution. Dans la commune Pobè, de 2008 à 2014, le foncier a contribué en moyenne à 16,43 % des ressources propres. Selon les autorités locales, le taux de recouvrement des taxes sur le foncier est faible. Ce taux est en moyenne évalué à 43 %. Ces problèmes sont dus à l'insuffisance d'implication des populations dans la gestion foncière, à l'absence des outils de planification spatiale, au non fonctionnement des organes de gestion foncière au niveau local, aux conflits fonciers, etc. Il urge donc que des solutions soient trouvées pour gérer le foncier au mieux des intérêts de la population et du développement local.

Mots clés : Pobè, gouvernance locale, gestion foncière, développement local

Abstract:

The management of the fundamental poses a lot of problems and constitute an important preoccupation to the local collectivities since the advent of decentralization in Benin. This work aims to analyze the impacts of the local governance on the fundamental management in the township of Pobè. The methodological approach adopted in this survey articulates around the collection of the data, of their treatment and the analysis of the results thanks to the SWOT model. The gotten results show that the strategies developed by the local authorities in the goal to secure the fundamental in Pobè limit themselves to the operations of plot, to the formalisation of the fundamental transactions and to the delivery of fundamental acts. The plots thrown to the era of decentralization have been suspended to the state of the places, except the one of Ossomou III thrown in 2006 that reached 64% of the execution rate. In the common Pobè, of 2008 to 2014, the fundamental contributed to 16,43 % of the clean resources on average. According to the local authorities, the rate of recovery of the taxes on the fundamental is weak. This rate is valued on average to 43 %. These problems are due to the insufficiency of implication of the populations in the fundamental management, to the absence of the spatial scheduling tools, to the non working of the fundamental management organs to the local level, to the fundamental conflicts, etc. It urge therefore that are found to manage the fundamental to best of the interests of the population and the local development of the solutions.

Key words: Pobè, local governance, fundamental management, local development,

INTRODUCTION ET JUSTIFICATION DU SUJET

La question du développement constitue la priorité de tous les Etats notamment ceux africains qui restent encore dominés par des Pays les Moins Avancés. Pourtant, chaque Etat s'est doté de politiques sectorielles, macro, méso et micro économiques conçues au niveau national afin d'atteindre ses objectifs de développement (Faye, 2008). Ainsi, au Bénin, plusieurs lois ont été votées pour susciter le développement. D'après les textes et lois qui régissent le processus de décentralisation, plusieurs compétences sont transférées aux communes à savoir l'aménagement du territoire, l'habitat, l'urbanisme, les services marchands et les investissements économiques (DAT, 2011). Le succès du processus de décentralisation dépend donc pour l'essentiel de la capacité des collectivités locales à mobiliser des ressources suffisantes pour assumer les responsabilités de plus en plus importante que l'Etat central leur transfert (PDM, 2000). Selon Tchaou (2014), les impôts dans les communes ont en général pour base l'usage du sol. La connaissance de ceux qui occupent le sol et de l'utilisation qu'ils en font est donc nécessaire pour améliorer les ressources fiscales locales.

Dans la commune de Pobè, les ressources issues de la gestion du foncier représentent une part importante dans les ressources propres de la commune. Ainsi, dans le souci de remédier au problème d'installation anarchique des populations, de leur garantir un cadre de vie adéquat et attrayant et d'assurer la sécurité de leur propriété foncière, plusieurs actions sont menées par les autorités locales à savoir les opérations de lotissement, la constatation des transactions foncières, la délivrance de certains actes fonciers, etc. En dépit de toutes ces initiatives, les attentes des populations sont loin d'être comblées car, selon Vigan (2007), les problèmes liés au foncier tels que l'insécurité foncière, le retard dans les opérations de lotissement et les conflits fonciers persistent encore dans les communes béninoises.

Ces différents problèmes s'expliquent par la faible implication des populations dans la gestion du foncier par les autorités locales. Or, d'après Rochegudé (2001), la décentralisation constitue une voie

possible pour améliorer la qualité de la gouvernance au niveau local avec la participation directe des communautés à la base. Ainsi, l'échelon local est aujourd'hui considéré comme un enjeu central pour la réussite des politiques de développement et de lutte contre la pauvreté. D'après Zannou (2011), les contraintes liées au développement local à Pobè sont entre autres, les difficultés d'obtention de terrains pour abriter les infrastructures sociocommunautaires, la non viabilisation des localités, le non attrait des centres urbains, etc. La présente recherche a pour objectif d'analyser les incidences de la gouvernance locale sur la gestion foncière dans la commune de Pobè. Localisée entre 7°00' et 7°10' de latitude nord et entre 2°35' et 2°45' de longitude est, cette commune est située au sud-est du Bénin et au centre-est du département du plateau. Elle est limitée au nord par la commune de Kétou, à l'est par la République Fédérale du Nigeria, au sud et à l'ouest par la commune d'Adja-Ouèrè (figure 1).

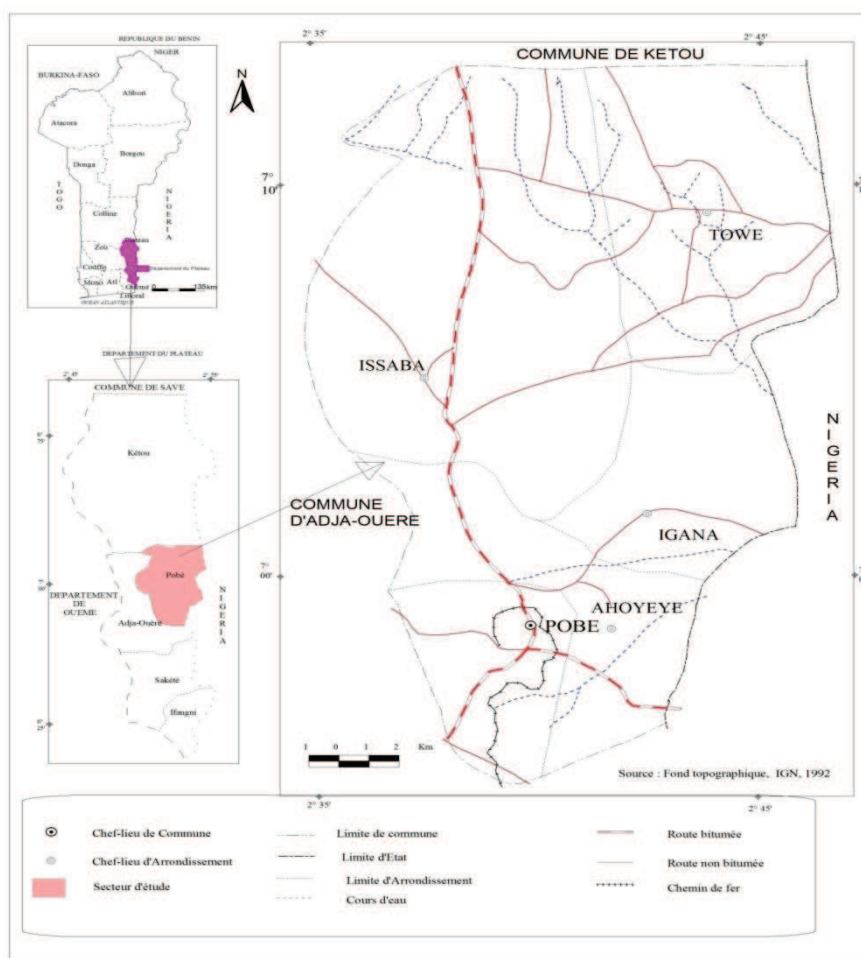


Figure 1 : Situation géographique de la commune de Pobè

1- Approche méthodologique

En vue d'une meilleure appréhension des contours de ce sujet de recherche, plusieurs centres de recherche et structures ont été visités. Des ouvrages généraux et spécifiques ont été lus et analysés. Les différentes informations collectées lors de cette recherche documentaire ont été complétées par des investigations en milieu réel.

Les données recueillies sont variées et issues de plusieurs sources. Il s'agit :

- les données physiques (le relief, les types de sols et de végétation, etc.) de la commune de Pobè ;

- les données socio-démographiques de la commune obtenues à l'INSAE ;
- les différentes taxes sur le foncier émises et recouvrées entre 2003 et 2014 par les services des impôts de la commune de Pobè ;
- les données sur les travaux de lotissement initiés dans la commune obtenues à la mairie de Pobè.

Dans le souci d'obtenir des informations fiables, les enquêtes sont menées dans les cinq (05) arrondissements de la commune. Trois (3) villages ou quartiers de villes sont parcourus dans chaque arrondissement.

Le choix de ces localités a été fait au hasard. Cependant, les localités qui ont bénéficié des opérations de lotissement ont été priorisées. L'unité d'enquête choisie est le ménage. La technique du choix raisonné est utilisée pour l'identification des enquêtés. Le choix des personnes qui ont été enquêtées repose sur les critères suivants :

- être un chef de ménage ou son représentant ;
- être propriétaire terrien ou être acquéreur de parcelles ;
- avoir vécu régulièrement dans la localité depuis dix (10) ans au moins.

Au total, 174 personnes ont été enquêtées. L'échantillon est composé de plusieurs catégories professionnelles (enseignants, commerçants, cultivateurs, artisans, etc.). En plus de cet échantillon, un guide d'entretien a été adressé :

- ✓ au chef service affaires domaniales de la mairie ;
- ✓ aux cinq (5) Chefs d'Arrondissement (CA) ;
- ✓ à cinq (5) chefs traditionnels, à raison d'un seul par arrondissement ;
- ✓ au président de l'Association de Développement de la commune de Pobè ;
- ✓ à deux (2) présidents du comité de lotissement ;
- ✓ au chef service des impôts.

Au cours des travaux de terrain, quinze (15) personnes ressources ont été interviewées.

Les outils de collecte des données utilisés sont entre autres la grille d'observation, les guides d'entretien et les questionnaires. Ces outils

ont permis de collecter des informations à partir des techniques appropriées :

- *Observation* : Elle a permis d'examiner attentivement les domaines lotis dans la commune, les pratiques de certains acteurs, etc. Au cours des visites sur le terrain des photographies instantanées des phénomènes environnementaux étudiés sont prises pour illustrer ces faits ;

- *Enquêtes par questionnaires* : Les enquêtes sur le terrain ont permis de recueillir les informations sur les données foncières auprès des ménages ;

- *Entretiens* : Les entretiens ont été effectués avec tous les groupes d'acteurs susceptibles de renseigner sur les différents marchés fonciers de la commune. Au cours de ces entretiens, les questions liées aux modes de gestion du foncier, les causes des conflits fonciers, les mécanismes de gestion de ces conflits et les alternatives pour une meilleure gestion du foncier dans la commune afin d'amorcer un véritable développement ont été abordé ;

- *Focus group* : C'est la technique de discussion de groupe. Elle a été utilisée pour connaître la perception des populations sur les modes de gestion du foncier et les pratiques des différents acteurs impliqués dans cette gestion. Elle est composée de sept (7) personnes. Au total, cinq (5) focus groups ont été organisés dans la commune à raison d'un focus group par arrondissement.

2- Résultats et discussion

2.1-Résultats

2.1.1- Facteurs favorables à la dynamique foncière dans la commune de Pobè

Les facteurs qui déterminent la dynamique foncière dans la commune de Pobè sont entre autres la géologie, le relief, les sols et le croît démographique. En ce qui concerne la géologie et le relief de la commune, le faciès géomorphologique de la commune de Pobè est fait des toposéquences de plateaux de Sakété et de la dépression de la Lama, nommée dépression d'Issaba ou du pays Holli dans sa partie Est (Slansky, 1962). Au niveau du sol, la commune de Pobè dispose de plusieurs types de sols. Les plus importants sont les sols ferrallitiques faiblement désaturés, les vertisols topomorphes sur argile

sédimentaire de la dépression de Hollidjè, les sols ferrugineux tropicaux et les sols hydromorphes. Dans l'ensemble, les facteurs physiques de la commune de Pobè sont favorables à l'installation humaine. Ils permettent également le développement des activités économiques. La commune de Pobè a connu une augmentation de sa population de 1979 à 2013. De 54 181 habitants en 1979, elle est passée à 123 740 habitants en 2013 (figure 2). Le taux d'accroissement de la population entre 1979 et 2013 est de 3,62 %.

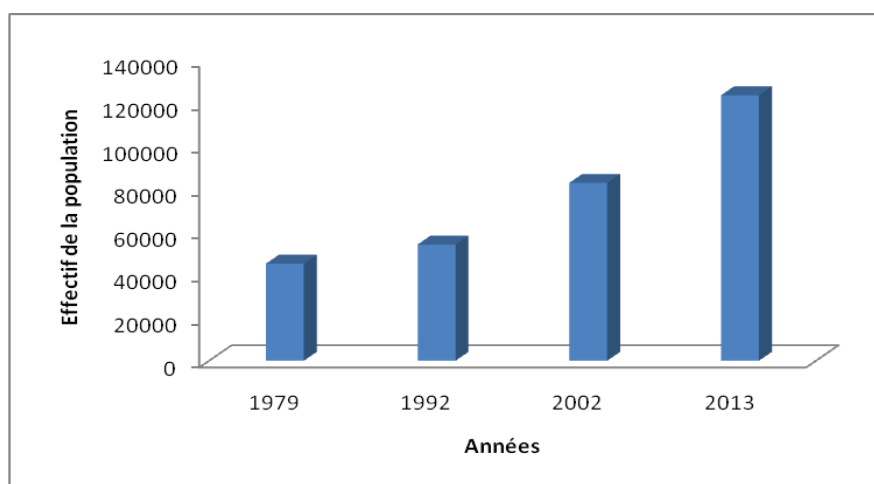


Figure 2 : Evolution de la population de la commune de Pobè entre 1979 et 2013

Source : INSAE (RGPH₁; 2; 3 et 4)

La croissance démographique accompagnée d'une urbanisation accélérée a entraîné un éclatement progressif des structures collectives et traditionnelles au profit d'une tendance à l'individualisation. Ceci explique la mutation observée dans les modes d'accès à la terre. L'engouement observé dans l'achat des parcelles a conduit à une demande de plus en plus forte des terres. Face à cette demande croissante des parcelles naît le phénomène de la spéculation foncière.

2.1.2- Gouvernance foncière dans la commune de Pobè

2.1.2.1- Stratégie de sécurisation foncière à Pobè

Les stratégies développées par les autorités locales dans le but de sécuriser le foncier à Pobè se limitent aux opérations de lotissement, à la formalisation des transactions foncières et à la délivrance d'actes fonciers.

➤ Opération de lotissement dans la commune de Pobè

Avec la décentralisation, le lotissement est devenu la prérogative des communes et un enjeu central de mobilisation de ressources locales dans l'économie communale. Le tableau I présente les actions des opérations de lotissement dans la commune.

Tableau 1 : Point des lotissements dans la commune de Pobè

Arrondis-Sements	Localités loties ou en cours de lotissement	Années de démarrage	Superficie	Taux d'exécution	Etapes de l'opération
Pobè	Ossomou I	1992	19 ha	74,60 %	Recasement en cours
	Zone résidentielle	1996	107 ha	88 %	Recasement en cours
	Ossomou II	1998	14 ha	75,97 %	Recasement en cours
	Oké-Olla	1998	68 ha	83 %	Recasement en cours
	Talala	1998	38 ha	78 %	Recasement en cours
	Ossomou III	2006	120 ha	64 %	Recasement en cours
	Agbarou	2012	68 ha	-	Etat des lieux suspendus
	Ayèrè	2012	157 ha	-	Etat des lieux suspendus
Ahoyéyé	Ibéré-Okéita	2014	305 ha	-	Etat des lieux suspendus
Issaba	Onigbolo	2014	245 ha	-	Etat des lieux suspendus

Source : Enquêtes de terrain, juillet 2014

L'examen du tableau 1 montre que les opérations de lotissement n'ont couvert que faiblement la commune de Pobè. En effet, seul l'arrondissement urbain est pris en compte par ces opérations. La principale caractéristique des lotissements dans la commune est le retard dans leur exécution. En effet, les lotissements démarrés depuis 1992 n'ont pas encore connu un terme. Ce retard aux dires des

responsables en charge du foncier, est dû aux difficultés rencontrées lors des opérations.

- Formalisation des transactions foncières et délivrance des actes fonciers

Après l'achat d'une parcelle, la priorité pour l'acquéreur est de formaliser cette acquisition par les autorités locales à divers niveaux et d'en obtenir les actes les concernant. La convention de vente règle la vente des parcelles entre acquéreur et propriétaire au niveau de la mairie. La convention de vente est le seul acte délivré par les autorités communales pour attester la propriété d'un acquéreur de parcelle dans la commune. En plus de cet acte, les autorités communales délivrent également le permis d'habiter qui est un acte par lequel la mairie autorise un particulier à construire son logement sur son domaine privé. Environ 3 % des enquêtés détiennent leur permis d'habiter. Selon les enquêtés, ce faible taux s'explique par le coût relativement élevé de la procédure d'établissement du permis d'habiter. A cela s'ajoute le fait qu'aucune obligation n'est faite aux propriétaires de parcelle pour l'obtention de ce document. Soixante quatorze pour cent (74 %) des enquêtés affirment ne pas avoir d'information sur le rôle et l'importance du permis d'habiter. En 2009, la commune a bénéficié du projet Permis d'Habitat/Titre Foncier (PH/TF) dirigé par la Commission Nationale d'Obtention du Titre Foncier (CNAOTF). Ce projet a permis de délivrer 1 347 Titres Fonciers dans la ville de Pobe précisément dans les quartiers de Ossoumou I et la Zone Résidentielle. Les différentes stratégies développées par les autorités locales à Pobe permettent à la mairie de mobiliser assez de ressources qui contribuent au financement du développement local.

2.1.2.2- Ressources financières issues de la gestion foncière à Pobe

La perception des taxes sur le foncier s'effectue par la recette des impôts de la commune. Deux (2) types de taxes sont perçues sur le foncier : ce sont la taxe sur le foncier bâti (Contribution Foncière des Propriétés Bâties) et celle sur le foncier non bâti (Contribution Foncière des Propriétés Non Bâties). Ces taxes sont perçues une fois par an (figure 3).

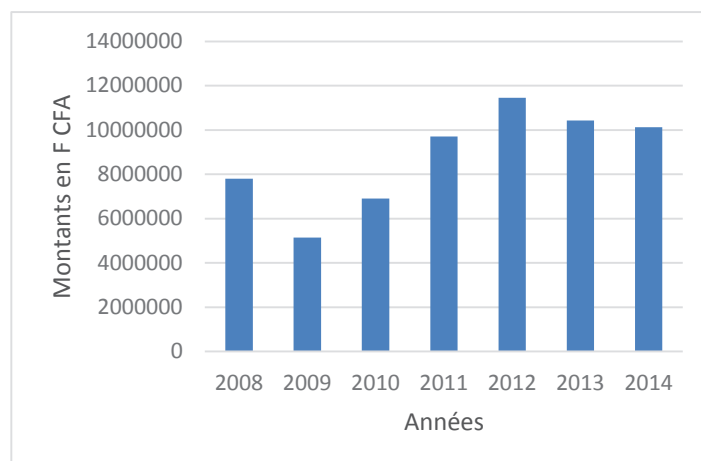


Figure 3 : Evolution des recettes collectées dans le secteur foncier de 2008 à 2014 à Pobè

Source des données : Service des impôts, mars 2015

Il ressort de l'analyse de cette figure que les recettes collectées dans le secteur foncier à Pobè évoluent en dents de scie. De 7 805 000 F CFA en 2008, elles atteignent 11 460 000 en 2012 avant de chuter à 10 128 500 F CFA en 2014. Dans la commune Pobè, de 2008 à 2014, le foncier a contribué en moyenne à 16,43 % des ressources propres. Selon les autorités locales, le taux de recouvrement des taxes sur le foncier est faible. Ce taux est en moyenne évalué à 43 %.

2.1.3- Contraintes liées à la gouvernance foncière dans la commune de Pobè

Les principaux problèmes liés à la gestion foncière dans la commune de Pobè sont surtout le fait de l'insuffisance d'implication des populations dans la gestion foncière, de l'absence des outils de planification spatiale, les problèmes d'ordres administratif et juridique, etc.

2.1.3.1 Insuffisance d'implication des populations dans la gestion foncière

La bonne gouvernance locale implique la participation des populations dans la gestion des affaires locales. Conformément à l'arrêté décrivant les prescriptions minimales en matière de lotissement, le projet de lotissement devrait être soumis à l'enquête publique avant son application. D'après les enquêtes du terrain, aucune consultation n'est faite dans la commune à la base ; pire, les documents y afférents ne sont pas mis à la portée de la population. Or, l'enquête de commodo et incommodo permettrait de prévenir certains conflits et résistances et d'accélérer les opérations. Une fois affichés, ces documents recevraient l'avis des populations qui seraient pris en compte par l'urbaniste avant l'application de son projet. Le non-respect de ce principe ne garantit pas une transparence et engendre des contestations de tous genres qui retardent les opérations. Selon 78 % des personnes enquêtées, les pratiques frauduleuses tendant à détourner les parcelles ou à déplacer un propriétaire légitime d'une position favorable à une autre plus défavorable voire impropre à l'habitation expliquent la non publication des plans de lotissement. Ce sont les principales causes de contestations qui empêchent l'aboutissement des opérations.

2.1.3.2- Absence des outils de planification spatiale

L'article 84 de la loi 98-007 du 15 janvier 1999 portant régime financier des communes en République du Bénin dispose que « la commune élabore les documents de planification nécessaires tels que : le Schéma Directeur d'Aménagement de la commune, le Plan de Développement Economique et Social, le Plan d'Urbanisme dans les zones agglomérées, le Plan d'Occupation du Sol ». La commune dispose d'un Plan de Développement Economique et Social (PDES) deuxième version réalisé en 2013 et d'un Schéma Directeur d'Aménagement Communal (SDAC) réalisé depuis 2006. Les enquêtes de terrain ont montré que le SDAC réalisé à Pobe n'est pas mis en œuvre. Ainsi, le lotissement débuté depuis 1992 a continué dans la commune sans un véritable outil de planification de l'espace. On note l'absence de certains outils d'aménagement (plans d'urbanisme et d'occupation des sols) dans la commune.

2.1.3.3- Problèmes d'ordres administratif et juridique

Les problèmes qui minent le système foncier dans la commune de Pobè ne sont pas dues principalement à l'absence, ni à l'insuffisance, ni à l'inexistence de textes en matière foncière. Les enquêtes ont montré que le véritable problème est le non respect des textes et lois régissant la gestion foncière en République du Bénin. La loi 2007-03 portant régime foncier rural en République du Bénin apporte une révolution dans la gestion du foncier en ce sens qu'elle prévoit une gestion décentralisée du foncier. Ainsi, il est constitué au niveau des arrondissements une Sous-Commission de Gestion Foncière d'Arrondissement (SCGFA) et au niveau des villages une Session Villageoise de Gestion Foncière (SVGF). Ces organes, installés seulement dans les villages ayant bénéficiés de l'élaboration du Plan Foncier Rural en 2009, sont inopérants. Cette loi a été abrogée par la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

Selon les dispositions de cette loi, les chefs de village et de quartier de ville, de même que les chefs d'arrondissement ne doivent plus signer les documents en matière foncière. Malgré cette nouvelle disposition, les anciennes pratiques continuent toujours dans la commune. Les chefs de villages et de quartiers de ville continuent de jouer un rôle déterminant dans la gestion foncière. Dans toutes les procédures administratives, c'est sur leur seul témoignage que repose la reconnaissance de la possession paisible sous la forme d'un certificat de non litige. Ils constituent des sources de renseignement pouvant confirmer ou infirmer la validité d'une propriété. Il est ainsi remarqué que le nouveau code foncier et les 14 décrets d'application ne sont pas respectés dans la commune.

Les enquêtes ont révélées que 64 % des chefs quartiers et villages ne savent ni lire ni écrire. Ils peuvent difficilement mettre au clair et archiver les transactions foncières qu'ils ont déjà effectuées. Le rôle des chefs quartiers/villages comme garant de la sécurité des transactions foncières n'est donc pas fiable. L'insuffisance du personnel au service des affaires domaniales explique aussi l'inefficacité observée dans la gestion foncière à Pobè. Le service des

affaires domaniales dispose de deux agents en plus du chef service. Les deux collaborateurs du chef service n'ont reçu aucune formation dans ce domaine.

2.1.4- Conséquences des insuffisances notées dans la gouvernance foncière à Pobè

Les principales conséquences induites par les insuffisances notées dans la gestion foncière à Pobè sont relatives à l'évolution incontrôlée des prix de parcelles (spéculation foncière), les conflits fonciers et les retards observés dans les opérations de lotissement.

2.1.4.1- Evolution des prix de parcelles

Au Bénin, les pratiques foncières des communautés se sont imposées pratiquement à l'Etat. Même à l'ère de la décentralisation, le contrôle du secteur foncier échappe aux collectivités locales. A Pobè, il n'existe aucune norme ou réglementations en matière de fixation des prix des parcelles. Les demandes devenant de plus en plus fortes, les propriétaires terriens fixent le prix des parcelles en considérant certains facteurs intrinsèques (lotie ou non, inondables ou non, niveau d'accessibilité, situation géographique, etc.) et extrinsèques (présences d'équipements socioéconomiques, proximité de réseaux routiers, etc.). Les autorités communales n'exercent aucune influence sur le contrôle des prix des parcelles qui sont souvent très variables et déterminés entre le vendeur et l'acheteur. Cet état de chose entretient et accentue la spéculation foncière dans la commune. Le tableau IV présente l'évolution des prix des parcelles.

Tableau 4 : Estimation des prix de vente des parcelles (500 m²) non bâties dans la commune de Pobè entre 1960 et 2015

Arrondissements Années	Ahoyéyé	Igana	Issaba	Pobè	Towé
1960-1970	10 000 f à 20 000 f	10 000 f à 14 000 f	10 000 f à 15 000 f	20 000 f à 35 000 f	15 000 f à 30 000 f
1970-1980	12 000 f à 20 000 f	12 000 f à 20 000 f	15 000 f à 25 000 f	40 000 f à 70 000 f	20 000 f à 45 000 f
1980-1990	20 000 f à 30 000 f	15 000 f à 25 000 f	30 000 f à 50 000 f	80 000 f à 190 000 f	40 000 f à 60 000 f
1990-2000	25 000 f à 45 000 f	20 000 f à 40 000 f	60 000 f à 100 000 f	200 000 f à 400 000f	50 000 f à 100 000 f
2000-2010	30 000 f à 60 000 f	35 000 f à 50 000 f	120 000 f à 200 000f	400 000f à 800 000f	80 000 f à 150 000 f
2010-2015	70 000 f à 120 000 f	40 000 f à 90 000 f	200 000f à 400 000f	800 000f à 1 500 000f	150 000 f à 250 000f

Source : Résultats d'enquête, juillet 2015

L'examen du tableau 4 montre que dans tous les arrondissements de la commune, le prix de parcelle s'est accru de façon exponentielle de 1960 à 2015. Le coût des terrains est fonction de l'année d'acquisition et de l'évolution urbaine du secteur. Dans la ville de Pobè (arrondissement central), le prix des parcelles a connu une forte augmentation. En 1960 la parcelle, d'une superficie d'environ 500 m², coûtait en moyenne 25 000 F CFA dans la ville de Pobè. Ce prix a évolué exponentiellement jusqu'à atteindre environ 250 000 F CFA en 2000 et 1 500 000 F CFA en 2015. Les facteurs explicatifs de cette augmentation rapide du prix des parcelles sont : l'intervention du lotissement, la viabilisation des zones loties, la construction des infrastructures socioéconomiques, la pression démographique, etc.

2.1.4.2- Conflits fonciers

La marchandisation des terres et les défaillances observées dans la gouvernance foncière expliquent la fréquence des conflits fonciers à Pobè. La propriété collective des terres est en voie de disparition au profit de la propriété individuelle. Il ressort de l'enquête que la contestation des droits de propriété apparaît comme la principale source de conflits fonciers. Ce type de conflit est reconnu par 67 % des enquêtés. Selon les informations collectées sur le terrain, dans la

plupart des cas, la contestation de droits de propriété survient après le décès du propriétaire vendeur ou acheteur de parcelle. Ces litiges naissent à partir du moment où le présumé acquéreur décide de mettre en valeur la parcelle achetée. Les photos 1 et 2 présentent des terrains litigieux dans la commune de Pobe.



Photo 1 : Parcelle en litige à Towé

Photo 2 : Champ en litige à Gbanago

Planche 1 : Terrain litigieux dans la commune de Pobe

Prise de vue : Zannou, juillet 2014

L'indication marquée au mur (photo 1) et les petites branches du palmier à huile (rameaux) déposés dans le champ (photo 2) témoignent de l'existence d'un conflit. Ce qui empêche toute vente. Ces problèmes liés au foncier constituent des contraintes de mise en valeur des terres et de leur exploitation. Les conflits fonciers sont légions dans la commune de Pobe. Le nombre de conflits enregistrés à la mairie est passé de 78 en 2008 à 136 en 2014. Sur les 86 cas enregistrés par le tribunal de Pobe, depuis son installation en 2011, seulement 12 cas ont été résolus. Ces conflits retardent et bloquent les opérations de lotissement dans la commune.

2.1.4.3- Retard dans les opérations de lotissement dans la commune

Les opérations de lotissement qui ont démarré dans la commune de Pobe depuis 1992 sont jusqu'à nos jours inachevées. La plupart des opérations de lotissement initiées à l'ère de la décentralisation sont bloquées à l'état des lieux. Il s'agit des lotissements de Agbarou, de Ayèrè, de Ita-Atinga (arrondissement de Pobe) lancé en 2012, de

Onigbolo (arrondissement d'Issaba) et de Ibéré-Okéita (arrondissement d'Ahoyéyé) lancées depuis 2014. Les raisons de ce blocage sont liées non seulement aux problèmes fonciers mais aussi à d'autres facteurs avancés par des propriétaires hostiles aux opérations de lotissement (figure 4).

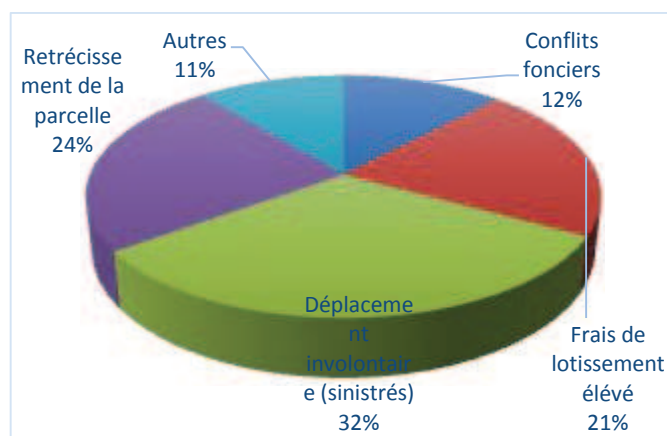


Figure 4 : Raisons avancées par les présumés propriétaires hostiles aux opérations de lotissement

Source : Résultats d'enquête, juillet 2014

La figure 4 montre les raisons majeures avancées par les propriétaires terriens hostiles aux opérations de lotissement. Pour ces derniers, une fois le lotissement achevé, on assiste à des déplacements involontaires (32 %) et le rétrécissement des terres (24 %) qu'ils détenaient. Par ailleurs, les frais de lotissement trop élevés pour eux expliquent aussi leur réticence. A ces facteurs s'ajoute la mauvaise gestion des réserves administratives dégagées par les membres du comité de lotissement lors des opérations, comme c'est le cas à Ossoumou III. Selon les informations recueillies sur le terrain, les retards et blocage observés dans les opérations de lotissement s'explique par le non-respect des avis des communautés à la base et de l'insuffisance des actions destinées à éveiller l'attention et à susciter l'intérêt des populations autour des projets de lotissement. Le retard observé dans les opérations de lotissement explique la présence des friches urbaines dans tous les quartiers de la ville de Pobè. Ces vastes

domaines achetés par des particuliers ne sont ni exploités, ni valorisés. Cela fait l'objet de spéculations qui affectent le développement des communes au détriment de leur embellissement avec la création des friches urbaines et la transformation de certaines parcelles en dépotoirs d'ordures (photo 3).



Photo 3 : Espace libre servant de décharge dans la ville de Pobè

Prise de vues : Zannou, juillet 2014

La recrudescence des friches urbaines n'est pas de nature à embellir la ville. Du fait de la valeur marchande désormais acquise par la terre dans la commune, la question se pose de savoir si ces terrains ne sont pas destinés à des fins de spéculation.

3-2 Discussion

Plusieurs chercheurs ont travaillé sur la problématique de la gestion foncière au Bénin et dans la sous région. Ils ont abouti pour la plupart à des résultats similaires que cette présente étude. C'est ainsi que Faye (2008), Zannou (2011) et Vissoh (2012) ont montré à travers leurs différents résultats que les problèmes liés au foncier sont entre autres l'insécurité foncière, le retard dans les opérations de lotissement et les conflits fonciers qui persistent encore dans les communes béninoises. Zannou (2014) qui a travaillé dans les communes du département du Plateau a montré que la bonne gouvernance locale implique la participation des populations dans la gestion des affaires locales. Selon lui la faible implication des populations dans la prise des

décisions au niveau local explique l'échec des actions de développement initiées par les élus locaux. Tchaou (2014) a montré que le non respect de la nouvelle loi sur le foncier en République du Bénin et le manque des outils de planification ne favorisent pas une gestion planifiée et participative du patrimoine foncier au Bénin. Ces résultats sont confirmés par cette étude. Car à Pobè, les populations manquent d'informations sur les pratiques de sécurisation foncière. Elles ne sont pas impliquées dans toutes les étapes de lotissement. Le Schéma Directeur d'Aménagement Communal (SDAC) est le seul outil de planification spatiale réalisé dans la commune. Mais cet outil n'est pas mis en œuvre par les autorités locales depuis 2006, l'année de sa réalisation.

L'insuffisance du personnel qualifié au service des affaires domaniales explique l'inefficacité observée dans la gestion foncière à Pobè. Ceci confirme les résultats de MCA (2008) qui a montré qu'à l'ère de la décentralisation, le manque du personnel qualifié est le principal problème des collectivités locales au Bénin. L'insuffisance notée dans la gouvernance locale influence la gestion foncière dans les communes Béninoise. La loi n° 97-029 du 15 janvier 1999 portant organisation des communes en son article 34 donne le droit à toute personne de consulter à la mairie, les divers actes communaux (arrêtés, décisions, contrats de marchés, etc.), les registres fonciers et autres documents financiers de la commune. Selon 68 % des enquêtés les populations n'ont pas accès aux registres fonciers de la commune. Ceci ne permet pas une bonne connaissance des transactions foncières dans la commune. La marchandisation des terres et les défaillances observées dans la gouvernance foncière expliquent la fréquence des conflits fonciers à Pobè. Ces résultats se rapprochent de ceux obtenus par Le Roy, Karsenty et Bertrand (1996) et Nounawon (2009), qui ont travaillé respectivement sur la sécurisation foncière en Afrique et sur la question foncière et développement dans la commune de Dangbo.

De même, Koumassou (2010) a obtenu des résultats similaires dans la commune de Klouékanmè. Il ressort alors que la mauvaise gouvernance locale influence les initiatives de développement à la base. Ainsi, la promotion d'une bonne gouvernance locale qui prend en compte la participation de tous les acteurs du développement est indispensable afin d'amorcer le développement local de la comm

CONCLUSION

Le foncier constitue aujourd'hui l'objet de convoitise de tous les acteurs de développement qui développent chacun ses stratégies pour s'en approprier et assurer une sécurité après son acquisition. Mais, le comportement des acteurs ne favorise pas une bonne gestion foncière dans cette commune. Les autorités locales mènent plusieurs actions visant à réguler la gestion du foncier en l'occurrence dans les domaines du lotissement et de la délivrance des actes fonciers. Mais ces différentes actions demeurent insuffisantes pour garantir une gestion efficace du foncier. Ceci constitue un frein au développement de la Commune.

Ainsi, la gestion foncière dans la commune de Pobè est caractérisée par plusieurs dysfonctionnements qui font perdre à la mairie des ressources pouvant servir au financement des actions du développement. Au regard des observations et des analyses effectuées, des actions efficaces et précises doivent être menées à tous les niveaux en vue de remédier aux différents problèmes qui minent la gouvernance foncière dans la Commune de Pobè. Pour assurer un développement local dans la Commune de Pobè, il est très important aux autorités locales de promouvoir la culture de la bonne gouvernance des affaires publiques locales

Références Bibliographiques

- DAT (2011). *Déclaration de Politique Nationale d'Aménagement du Territoire (DEPONAT)*. Réédition de la version MEHU, Cotonou, 25 p.
- FAYE, J. (2008). *Foncier et décentralisation, l'expérience du Sénégal*. IIED n°149, Royaume-Uni, 72 p.
- KOUMASSOU, T. (2010). *Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales: cas de la commune de Klouékanmè*. Mémoire de master en sciences de gestion, l'Institut supérieur des Organisations, 75 p.
- LE ROY, E. ; KARSENTY, A. et BERTRAND, A. (1996). *La sécurisation foncière en Afrique : pour une gestion viable des ressources naturelles*. Paris : Karthala, 388 p.
- MCA (2008). *Projet accès au foncier : Etude sur la politique et les Réformes Foncières*. Cotonou, 105 p.

- NOUNAWON, P. M. (2009). *Question foncière et développement dans la commune de Dangbo*. Mémoire de maîtrise en Géographie, FLASH/UAC, 66 p.
- ROCHEGUDE, A. (2001). *Foncier et décentralisation : Réconcilier la légalité et la légitimité des pouvoirs domaniaux et fonciers*. Bulletin de liaison du Laboratoire d'Anthropologie juridique de Paris (LAJP) n°26, Septembre, pp. 13-34.
- PDM (2000). *Décentralisation : acteurs locaux et foncier*. Cotonou, Coopération française, 51 p.
- SLANSKY, M. (1962). *Contribution à l'étude du bassin sédimentaire côtier du Dahomey et du Togo*. Paris, BRGM, 270 p.
- TCHAOU, S. B. (2014). *Dynamique foncière en milieux urbains face aux enjeux de développement local dans les communes de Ouidah et d'Allada*. Thèse de Doctorat Unique en Géographie et Gestion de l'Environnement, EDP/FLASH/UAC, 273 p.
- VIGAN, C. P. A. (2007). *Structuration spatiale et impacts des marchés fonciers sur l'urbanisation à Porto-Novo : cas des quartiers Tokpota 2 et Akonabè*. Mémoire de maîtrise de Géographie, FLASH/UAC, 109 p.
- VISSOH, A. S. (2012). *Accès et occupation du sol dans les villes de Dassa-Zoumè et de Savalou, une contribution à l'étude du foncier dans les villes secondaires du Bénin*. Thèse de Doctorat Unique de Géographie, Université d'Abomey-Calavi, 313 p.
- ZANNOU, S. (2011). *Stratégies de développement local dans la commune de Pobè*. Mémoire de DEA, EDP/FLASH/UAC, 82 p.
- ZANNOU, S. (2014). *Gouvernance locale et stratégies de développement dans les communes du département du Plateau au sud-est du Bénin*. Thèse de Doctorat Unique en Géographie et Gestion de l'Environnement, EDP/FLASH/UAC, 322 p.